

市地震局 2026 年物业管理服务 采购项目

甲方 北京市地震局

乙方 北京保丽骏物业管理有限公司



甲方：北京市地震局

地址：北京市海淀区苏州街 28 号

法定代表人：唐景见

联系人：崔宇

电话：13581586986

乙方：北京保丽骏物业管理有限公司

地址：北京市西城区南蜂窝路 17-1 号

法定代表人：余永斌

联系人：叶丹

电话：13651390113

根据有关法律、法规的相关规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，为做好北京市地震局的综合保障服务工作，保障公用设施、设备的正常使用，创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的办公环境，甲方委托乙方提供综合保障服务，现经双方友好协商，特订立本合同。

第一节 概 况

第一条 综合保障服务项目的基本情况：

服务类型：办公楼综合保障服务

座落位置：北京市海淀区苏州街 28 号

昌平区东三旗村 505 号

海淀育新花园西路

基本情况：局大院面积 11640.8 平方米（不包括西北角平房及老

干部活动中心 200 平方米), 共有宗地面积 5407.8 平方米, 院落柏油路面硬化, 院墙周边及部分空地绿植美化。主体结构地上 8 层地下一层, 附带夹层, 建筑高度 31 米。建筑主体的南侧裙楼 2 层, 地下一层, 钢混结构形式, 地下机动车位 38 个, 地上机动车位 58 个。电动汽车充电桩 6 组, 电动自行车充电桩 6 组。昌平监测中心站建筑面积 1198 平方米, 办公楼占地面积 599 平方米。路面水泥硬化, 主体结构二层。海淀小营地震台建筑面积 950 平方米, 办公楼占地面积 475 平方米, 院落面积 3868 平方米。路面水泥硬化, 主体结构二层。

第二节 甲方委托乙方的综合保障服务范围和内容

第二条 房屋建筑日常管理维护

1、保持房屋原有完好等级和正常使用, 进行日常养护和及时修复小损和小坏 (200 元内) 等房屋管理维护 (因使用时间长大面积损坏除外) 管理工作。

2、建筑物的土建维修、养护和管理。对建筑、房屋进行维护 (包括楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及室内门窗修补、顶棚维修、墙面找补抹灰、木结构刷漆、瓷砖小型修补等等)。

3、清理露天平台和内管线沟杂物, 疏通楼宇下水和雨落管; 定期清扫屋面, 及时补漏。

4、市政公用设施及附属配套设施的维修、养护和管理, 包括道路、地面停车场、雨污水管道、道闸系统维护、大门的维修、保养和管理。

5、配合甲方完成办公区域电话线、网线接入。

第三条 设备设施的日常运行、维护

- 1、供电系统运行管理及维护。
- 2、给排水系统日常运行及维护。
- 3、供暖系统日常运行及维护(楼内供暖管道、暖气片维修维护)。
- 4、电梯系统日常运行及维护(监督管理)。
- 5、消防系统日常运行及维护(监督管理)。

第四条 环境清洁服务

1、房屋建筑内公共区域日常保洁，包括：公共区域内的地面、墙面、玻璃、门窗、大堂、步行梯、电梯、消防栓、各种标志牌等所有公共区域。

2、室外公共区域及绿地日常保洁，包括：门前三包区域、庭院、标牌、围栏、灯具、道路等。

3、入室日常保洁，包括：办公室(8个)；贵宾室、各楼层中小型会议室(8个)、值班室7个(包括每日床单、被罩更换清洗)、二楼健身房、二楼报告厅、三层预警业务大厅、七楼指挥大厅。

4、卫生间及浴室的保洁。

5、地下车库及停车场日常保洁。

6、门前三包、垃圾分类及清运。

第五条 消防监控管理

1、负责安全监视、消防报警设备的运行管理。

2、负责消防监控室的值班工作(按国家标准双人值守24小时运行)。

第六条 传达室、停车场服务、会议服务

1、停车场(地上及地下)秩序管理；

- 2、停车管理系统及设备管理;
- 3、人员出入登记和代收信件报纸的分发及快递管理;
- 4、在办公区域内召开的各类会议的会前、会中和会后的服务和保障(二楼报告厅弱电设备调试会议保障)。

第七条 节约型机关建设

1、制定并执行空调、照明、电梯、供水泵等主要用能设备的节能运行操作规程,积极应用节能技术和设备,如LED照明、智能照明控制、高效水泵等。协助甲方进行能源数据统计分析,并对高耗能设备提出节能改造建议。

2、加强用水设备的日常检查和维护,杜绝跑冒滴漏。绿化灌溉应采用节水灌溉方式,并鼓励使用非常规水源。

3、推行绿色办公与物资管理,倡导无纸化办公:在会议服务、文件流转等环节,尽量减少纸质文件的使用和流转。

4、规范物料使用:节约使用清洁剂、垃圾袋、保洁工具等各类耗材。其中,甲方可提供的低值易耗品等应按规定节约使用。

5、资产循环利用:对于物业服务中涉及的办公家具、设备等资产,应遵循循环利用原则,延长其使用寿命。对于废弃物的处理,也要符合环保要求。

第三节 乙方综合保障服务质量和标准

第八条 管理目标

乙方为甲方提供的综合保障服务应该成为全市同类服务的典范。

第九条 本综合保障服务标准

- 1、建立24小时服务电话,负责采购人的日常报修、咨询、投诉

等服务受理。

2、本项目需设立一名专职安全管理人员，负责监督、指导、纠正本项目现场作业人员的安全操作，预防事故和灾害，确保服务过程的安全。并协助甲方进行安全风险隐患排查工作，提出相应的安全措施，预防事故发生，确保各项安全措施的落实。

3、所有派驻的服务人员应保证政治可靠，上岗人员形象应与项目的定位及档次相匹配，专业技术过硬，责任心强，工作规范，作风严谨；礼仪培训到位，要求实现全员“文明服务、礼貌接待”。身体健康，接受采购人的管理和调度。

4、所有派驻的服务人员应与乙方签订符合《劳动法》的劳务合同，不接受第三方劳务派遣。

5、能运用信息化管理手段进行日常综合保障管理。

6、甲方隶属于应急管理部门，提供各种突发震情应急出队的后勤保障工作（发电供给、帐篷搭建等）。

7、制定安全生产、消防安全、垃圾分类、节能减排一系列措施及预案。

8、所配备高压配电室、消防中控室人员须均须持证上岗，具备突发状况应急处置能力。

第四节 甲方委托乙方的管理期限

第十条 本合同委托管理期限为签订服务合同起至 2026 年 12 月 31 日止。

第五节 甲方支付乙方的综合保障服务费用

第十一条 综合保障服务费

1、综合保障服务费是合同签订之日至2026年12月31日止乙方为甲方提供的日常综合保障服务所需的费用，用于本合同的各项服务项目开支，年服务费总额：¥2426880.69元；大写人民币：贰佰肆拾贰万陆仟捌佰捌拾元陆角玖分。

2、综合保障服务合同款按季度结算，合同签订30日内，支付第一季度（合同签订之日起至3月31日）合同款即人民币¥534120.84元；3月25日前支付第二季度（4月1日至6月30日）合同款即人民币¥630919.95元；6月25日前支付第三季度（7月1日至9月30日）合同款即人民币¥630919.95元；9月25日前支付第四季度（10月01日至12月31日）合同款即人民币¥630919.95元。

3、遇国家规定的相关政策、市场价格调整及服务项目的增减等因素变动，确需调整服务费标准时，双方协商解决。

4、乙方账户信息：

名称：北京保丽骏物业管理有限公司

开户行：北京农商银行玉渊潭支行

账号：0405100103000007385

第十二条 本合同各项管理服务项目以外的，由甲方委托乙方进行的管理服务，双方按具体事宜协商确定后，另行收取费用，需要签订补充协议的签订补充协议。

第十三条 能源费、会议耗材费用、工程和安全设备设施年检、工程和安全设备设施维修保养、维修工具等费用，由甲方支付，不计入综

合保障服务成本。

第十四条 进行设施设备的大中修时，由甲方向负责维修的单位支付相关费用，大、中修费用不计入综合保障服务费成本。

第六节 双方权利义务

第十五条 甲方的权利和义务

1、指定有关部门，专门负责对综合保障管理活动的日常监督管理，代表甲方行使合同规定的权利和义务。

2、有权对管理实施情况提出意见和建议。

3、审议乙方拟订的各项规章、制度。

4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

5、审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算及决算，对综合保障服务费收支情况进行审计（不包括管理酬金）。

6、协助乙方做好综合保障工作和宣传教育。

7、对乙方的工作给予全面的支持与配合。

8、根据双方约定，甲方应按时足额向乙方支付综合保障服务、特约服务的各项费用。

9、无偿向乙方提供总面积不少于 50 平方米的管理用房，如需增加管理用房，双方再行商议。

10、其他相关事宜，甲乙双方友好协商。

11、其它相关法律、法规规定的权利和义务。

第十六条 乙方权利义务

1、接受地震局对综合保障日常工作的监督和管理。

2、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定管理规章、制度。

3、对服务使用人违反相关规定的行为，有权进行规劝、警告，如发现服务使用人有重大违规行为而又无法制止时，应及时向地震局管理部门报告，并协助采取相应措施制止和追究。

4、设立专职财务人员，负责项目的财务收支核算；项目管理的财务收支接受甲方与乙方的共同监管。

5、设立专职会议服务人员，完成会议服务、接待任务，并对会议内容、文件保密。

6、挑选政治可靠、无治安行政处罚和刑事处罚违法犯罪记录、品质优秀、技术熟练、礼仪得体的人员为甲方高层管理人员提供专职入室保洁服务。

7、服务人员保守本职工作中所涉及的甲方一切涉密事项，同时不得刺探本职工作以外的商业、技术秘密。因乙方泄密造成侵害甲方保密制度的，甲方有权根据国家有关法律法规要求乙方承担相应责任。

8、设立专门的服务、投诉电话、专门受理服务咨询和投诉，由大楼管理部门负责监督投诉处理情况。

9、建立投诉处理程序，对确认的有效投诉的责任人，在甲方要求撤换的情况下 48 小时内撤换。

10、对甲方重点关心的问题，乙方应先提出方案，经甲方同意后实施。

11、乙方更换主要管理人员应征得甲方的同意。

12、制定节能方案、为甲方筹谋节能减排实施措施。

13、有权依本合同向甲方收取综合保障服务费，有权对甲方要求的特别或额外服务收取合理费用。

14、经预先通知（紧急情况除外），在任何时间，可带工具进入服务范围内任何区域，以进行维修或履行管理职责。

15、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备等的年度维修养护计划和大、中修方案，经甲方审定后由乙方组织实施（甲方也可委托其他单位实施大、中修），由此产生的费用由甲方承担。

16、乙方派驻的人员按相关要求持证上岗。

17、对设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意。

18、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房、餐厅用房及综合保障的全部档案资料。

19、严格落实北京市机关事务管理局节约型公共机构建设相关要求。

（1）乙方协助甲方规范配置节能设备设施，采用符合国家节能标准的灯具、电器，定期对用能设备进行能耗监测和维护管理。

（2）乙方协助甲方采用节水器具，新购置用水器具要达到2级以上水效标准，对不符合节水器具水效标准的，协助采购人有序更换或改造。

（3）乙方应明确反食品浪费岗位和人员，协助甲方开展反食品浪费工作。

（4）乙方应协助甲方按照厨余垃圾、可回收物、有害垃圾、其他垃圾的“四分类”法，结合办公区域、公共区域、食堂区域等不同场所，科学合理确定各类生活垃圾收集容器的数量和位置，分类标志要求颜色、标识正确，分类投放指引要及时更新、张贴规范。

20、其它相关法律、法规规定的权利和义务。

第七节 违约责任

第十七条 乙方认真履行本合同第二章、第三章所约定的条款；如甲方单方面终止合同，甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

第十八条 甲方违反合同，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予经济赔偿。

第十九条 甲方未按本合同约定条款向乙方支付物业服务款，每延一天应按合同总价的 1% 向乙方支付违约金，违约金总额不超过合同总价的 20%。

第二十条 乙方在管理服务工作中，不严格遵守管理规则和服务操作，造成房屋、设施、设备无法适应正常运转所造成损失的应由乙方承担。

第二十一条 乙方违反本合同第三章的约定，未能达到综合保障服务质量和标准，甲方书面告知乙方，乙方需在甲方要求的期限内整改。

第八节 附则

第二十二条 双方可对本合同的未尽事宜进行协商，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十三条 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并做善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准，乙方应积极配合甲方与有关方协调工作。

第二十四条 乙方按合同要求保证作业质量，达到行业标准。特殊岗

位需持证上岗，采取严格安全防护措施。由于乙方自身安全措施不力操作不当所造成的一切损失由乙方自行承担。

第二十五条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行的，双方应友好协商及时处理。

第二十六条 甲乙双方应努力友好解决，因本合同下义务的履行或不履行所引起的所有的争议、争端和分歧，如无法协商解决的，任何一方均有权将争议或主张提项目所在地有管辖权的人民法院管辖。

第二十七条 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具有同等法律效力。经双方签字、盖章生效。



甲方：

法定代表人

或授权代表人：唐景见

签订日期：2026年1月14日



乙方：

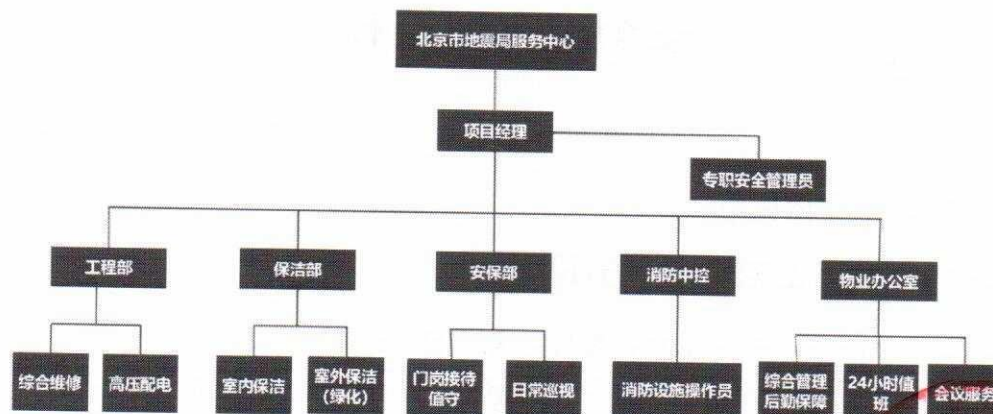
法定代表人

或授权代表人：

签订日期：2026年1月13日

附件 1

乙方服务人员组织机构图



附件 2

安全生产责任书

甲方名称: 北京市地震局

乙方名称: 北京保丽骏物业管理有限公司

项目名称: 市地震局 2026 年物业管理服务项目

项目负责人: 叶丹

联系电话: 13651390113

施工地点: 苏州街 28 号

服务时间: 合同签订时间

为维护甲乙双方的共同利益, 保证服务质量, 保持良好的工作秩序和服务期间的安全。经甲乙双方协商, 签定本安全生产责任书:

第一条安全管理

1. 负责物业公共区域的安全管理, 包括但不限于消防设施、监控设备、门禁系统的维护和检查。
2. 定期组织安全培训及应急演练, 提高物业管理人员的安全意识和应急处置能力。
3. 对物业公共区域的安全隐患及时排查并整改, 确保设施设备正常运行。
4. 遵守物业管理规定, 配合甲方的安全管理工作, 不得擅自破坏或挪用公共安全设施。
5. 对自有或使用区域内的安全隐患及时整改, 并通知甲方协助处理。
6. 不得在物业区域内从事违法违规活动, 确保自身及他人安全。

第二条消防安全

1. 乙方应确保消防通道畅通, 消防设施完好有效, 定期组织消防检查。
2. 乙方不得在消防通道堆放杂物, 不得私自改动消防设施, 发现消防隐患应立即报告甲方。

第三条治安管理

1. 应加强物业区域的治安巡逻, 配合公安机关做好安全防范工作。
2. 乙方应妥善保管个人财物, 发现可疑人员或事件应及时向甲方或公安机关报告。

第四条突发事件处理

1. 发生突发事件时，乙方应立即启动应急预案，组织人员疏散和救援，并第一时间报告甲方相关部门。

2. 乙方应服从甲方指挥，配合应急处理，不得擅自行动或传播不实信息。

第五条责任免除

1. 因不可抗力或第三方原因导致的安全事故，双方互不承担责任。

2. 乙方未履行告知义务或未及时整改隐患导致的事故，甲方不承担责任。

3. 乙方按合同要求保证作业质量，达到行业标准。特殊岗位需持证上岗，采取严格安全防护措施。由于乙方自身安全措施不力操作不当所造成的一切损失由乙方自行承担。

第六条其他约定

本责任书未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议，补充协议与本责任书具有同等效力。

甲方单位盖章

负责人签字：



日期：2026年1月14日

乙方单位盖章

负责人签字：



日期：2026年1月14日